

Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 27 "Areal Berger" in Sasbach und der örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 2424) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBL S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr.9 S. 252) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat am 15.06.2009 die Satzung über den Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Areal Berger" der Gemeinde Sasbach im Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan des Bebauungsplanes mit den zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 04.06.2009 maßgebend. Hiernach sind in den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften folgende, auf der Gemarkung Sasbach liegende Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen einbezogen:

- vollständig einbezogen ist das Grundstück Flst. Nr. 104,
- teilweise einbezogen ist das Grundstück Flst. Nr.1631/8, 1631/3, 103

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem Bebauungsplan "Areal Berger", bestehend aus
 - den zeichnerischen Festsetzungen i.d.F. vom 04.06.2009, im Maßstab 1:500
 - den schriftlichen Festsetzungen (Teil A) i.d.F. vom 04.06.2009
2. der Änderung der örtlichen Bauvorschriften (Teil B) i.d.F. vom 04.06.2009 .

Beigefügt ist die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 04.06.2009, ohne verbindlicher Bestandteil der Satzung zu sein.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

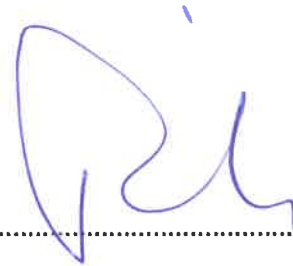
Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung im Sinne des § 213 Abs. 1, Nr. 3 BauGB zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld bis zu 10.000,- Euro geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt ferner, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einem Bußgeld bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sasbach, den 02.09.2009



Ausfertigung:

die Satzung entspricht dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.06.2009.
Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Sasbach, den 02.09.2009



Hinweis:

Auf die Vorschriften des Auf die Vorschriften des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungen wird hingewiesen. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von auf Grund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach §4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist. Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Ottenhöfen geltend zu machen.

Bebauungsplan "Areal Berger" in Sasbach

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

1 PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind:
Anlagen für Verwaltungen
Tankstellen
Gartenbaubetriebe
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen ist den Nutzungsschablonen in den Planzeichnungen zu entnehmen.

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen für den Bereich WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Die privaten Grünflächen im Süden WA1 dürfen nicht in die Berechnung der GFZ einbezogen werden.

Für den Bereich WA 2 gelten die Festsetzungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ohne Einschränkung.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse:

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse unterbleibt.

1.2.3 Höhenlage (§ 18 BauNVO):

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) jeweils Höchstmaß, bzw. Mindest- bis Höchstmaß festgesetzt (siehe Planeintrag).

Unterer Bezugspunkt:

Der Untere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH)

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, für WA 2 Oberkante der umlaufenden Attika.

1.2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9, Abs. 3 BauBG, §§ 16-21a BauNVO)

Bereich WA 1:

Maximale Höhe des Erdgeschossrohfußbodens 80 cm über der Erschließungsstraße mittig Baufenster gemessen (Doppelhaus wird als ein Gebäude betrachtet). Bezugspunkt ist die Erschließungsstraße, bzw. die Stichstraßen der Erschließung.

Bereich WA 2:

Die Höhe bis Oberkante Erdgeschossfußboden der Gebäude beträgt für den Bereich WA 2 maximal 80 cm, gemessen in der Mitte des Baufensters. Bezugsachse ist die Straßenachse der Erschließungsstraße.

1.3 Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Als zulässige Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die zulässige Gebäudekörperstellung wird durch Planeintrag zwingend oder wahlweise festgesetzt. Sie gilt auch für Nebenanlagen von Gebäuden sowie für Garagen und überdachte Stellplätze.

1.6 Höchstmaße der Baugrundstück

Größe der Wohnbaugrundstücke WA1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der anrechenbare Fläche der Wohnbaugrundstücke darf höchstens 500 m² betragen.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 9 (2) BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von insgesamt 20 m³ umbauten Raum zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

1.8 Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.8.1 Überdachte Stellplätze (Carports, Garagen) sind auf den Flächen für Garagen zulässig (siehe Planeintrag).

1.8.2 Bei überdachten Stellplätzen (Carports und Garagen) ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze mind. 2,50 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.9 Wohnungszahlbeschränkung (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen § 9, Abs. 1 Nr. 6 BauGB beträgt für den Bereich WA 1 je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten. Für den Bereich WA 2 maximal 12 Wohneinheiten.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.10.1 Durch Planeintrag festgesetzte Sichtfelder im Bereich der Einmündung in die Obersasbacher Straße sind von jeglicher baulicher und sonstiger

sichtbehindernder Nutzung mit einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.10.2 Private Grünflächen im Süden sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.10.3 Durch Planeintrag festgesetzte Überstreifbereiche im Bereich der Wendeanlage in einer Breite von 1,0 m, entlang der Stichwege in einer Breite von 50 cm sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.11 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen siehe Planeintrag.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche hat Darstellungscharakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.12 Grünflächen

1.12.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Grundstücksfläche die außerhalb der anrechenbaren Grundstücksgrenze liegen und an Kindergarten, öffentliche Grünflächen angrenzen, sind von Bebauung freizuhalten. Sie dienen lediglich als erweiterte Gartennutzung zur Wohnbebauung.

1.12.2 Schutzpflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen (zum Beispiel Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflastermaterial oder Pflasterwerk mit wasserdurchlässigen Fugen wie Rasenfugen).

1.12.3 Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind energiesparende Leuchtmittel zu verwenden.

1.13 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

Zur Regelung des Wasserabflusses in die bestehende Kanalisation sind auf den Grundstücken Regenwasserzisternen mit gedrosselter Zwangsentleerung herzustellen. Alle Dachflächen sind an die Zisternen anzuschließen.

- Pro Doppelhaus ist jeweils eine Zisterne mit einem Volumen von 9 m³, einer Ablaufdrossel mit Begrenzung auf 1 l/s sowie einem Zwangsentleerungsvolumen von 4 m³ herzustellen.

- Beim Mehrfamilienhaus sind 2 nacheinander geschaltete Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 16 m³, einer Ablaufdrossel mit Begrenzung auf 2,5 l/s sowie einem Zwangsentleerungsvolumen von ca. 9 m³ herzustellen.

1.14 Maßnahmen zur Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Abschirmung vor, in Hausgärten zulässigen, Pflanzenschutzmitteln sind bei den, an das Flurst. Nr. 1632 angrenzenden Grundstücken an der östl. Grundstücksgrenze einreihige Schutzhecken aus Hainbuchen anzulegen. Auf die Einhaltung der nachbarrechtlichen Abstände wird hingewiesen.

2 HINWEISE

2.1 Straßenbeleuchtung

Standorte für Straßenbeleuchtung sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

2.2 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht

ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3 HINWEISE

3.1 Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sind.

3.2 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Gründung, zur

Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer bestehenden Wasserschutzzone IIIA. Auf die Einhaltung der geltenden Rechtsverordnung wird hingewiesen.

Teil B

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBL Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007.

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO.

4.1.1 Gestaltung Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle fluoreszierende Farbtöne sind nicht zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

4.1.2 Dachgestaltung

Für den Bereich WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.

Für WA 2 gilt Zeltdach oder Pultdach DN 3° - 10° (siehe hierzu auch Eintragungen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil).

Garagen oder Carports sind als Flachdach oder flach geneigtem Dach 0° bis 5° oder als Pult-/Satteldach 20° bis maximal 35° zulässig.

Als Farbgebung sind nur rot bis rotbraune, schwarze sowie graue Farbtöne zulässig. Verwendung von glänzenden und reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Nicht zulässig sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei. Ausgenommen hierzu sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung. Diese sind möglichst aus blendfreiem Material herzustellen.

4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

Gauben sind zulässig ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30°. Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss gemessen

von der jeweiligen Außenwand mindestens 1,5 m zum Hauptfirst gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,0 m betragen.

Nicht zulässig sind unterschiedliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche.

Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

4.2.1 Gestaltung von Doppelhäuser

Bei den Doppelhäusern müssen die Wandhöhe und die Dachneigung einheitlich sein.

4.3 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO.

4.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, Rasenpflaster oder Pflaster mit mindestens 1,5 cm breiten Fugen auszuführen.

4.4.2 Plätze für Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mindestens 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schützwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

4.4.3 Einfriedungen, Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Der Abstand zur öffentlichen Straße muss mindestens 50 cm betragen.

4.4.4 Einfriedungen und Stützmauern sind im Bereich Straßenbegrenzungslinie bis vordere Baugrenze bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe zugelassen.

4.4.5 Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

4.5 Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO.

Freileitungen sind unzulässig.

4.6 Außenantennen

Je Wohngebäude ist eine Antennen oder Parabol-Anlage zulässig.

4.7 Anzahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO.

WA 1:

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Doppelhäuser wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

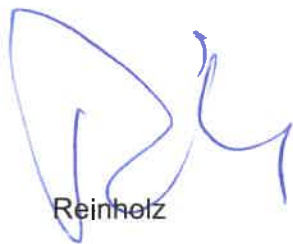
WA 2:

Für den Bereich WA 2 werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

Grundsätzlich:

Als Stellplätze werden auch Garagen, Carports und die betreffenden Stauräume angerechnet. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Sasbach, den 02. SEP. 2009



Reinhelz

Bürgermeister



Achern, den 16.06.2009


RS Ingenieure
D-77855 Achern, Allmendingerstraße
Tel. 07841/6949-0 Fax 07841/6949-90

Planaufsteller

BEGRÜNDUNG

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Sasbach.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha und umfasst folgende Grundstücke und Teilgrundstücke der Gemarkung Sasbach:
Flst. Nr. 1631/3, 1631/8, 103, 104

Begrenzt wird das Planungsgebiet
im Norden durch die Kreisstraße K 5907
im Osten durch das Privatgrundstück Flst. Nr. 1632
im Süden durch die Flurstücke Nr. 1631/9, 1631/10 und 1631/12
im Westen durch die Grundstücke Flst. Nr. 1631/4, 1631/3 und 103

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um den Ortskern der Gemeinde Sasbach zu stärken, teilweise neu zu gestalten und auf diese Weise die Attraktivität des Kernorts, was Dienstleistungen und Wohnungsangebot angeht, nachhaltig zu beleben, wurde der Ortskern in städtebauliche Förderungsmaßnahmen eingebunden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an diesem Geltungsbereich. Den dort formulierten Zielen dient der Bebauungsplan – Stärkung Kernort, Nachverdichtung.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Gemeinde Sasbach an der Obersasbacher Straße, in seinem südlichen Bereich an einer öffentlichen Grünfläche. Der städtebauliche Raum wird in den übrigen Seiten durch Bebauung geprägt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit im rückwärtigen Bereich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Bereich des vorgesehenen Straßenanschlusses an die Obersasbacher Straße befindet sich ein Gebäude. Dieses wird im Zuge der Erschließung abgebrochen.

Ziel der Neuordnung ist auch für die Volksbank Sasbach eine Erweiterung der Parkierungsflächen und eine Neuordnung der Parkierung für die Volksbank vorzunehmen. Teile dieser Stellplatzflächen für PKW können zeitweise auch öffentlich genutzt werden, solange die Fläche als Parkierungsfläche genutzt wird.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die Parkplätze nicht mehr oder nicht mehr im bisherigen Umgang notwendig sein, kann der Bereich, der als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken bezeichnete Bereich auch einer Bebauung zugeführt werden. Ein Bebauungsplanänderungsverfahren ist hierzu notwendig.

2.3 Erschließung

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Erschließungsanlagen vorhanden. Von der Obersasbacher Straße wird das Gebiet über eine Stichstraße mit Wendepplatz erschlossen. Über die Erschließung des Plangebiets hinaus dient diese auch als Fußweg und Fahrradverbindung in Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes der Gemeinde und erschließt insbesondere Schule, Friedhof, Kindergarten.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Ortskern und damit in unmittelbarer Nähe sind Gemeindeverwaltung, Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Heimschule Lender, Montessorischule, Kirche, Einkaufsmöglichkeiten und Spielplatz fußläufig zu erreichen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet sind keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Das Gebiet soll von der Obersasbacher Straße her angeschlossen werden.

2.6 Landschaftliche Gegebenheiten

2.6.1 Das Planungsgebiet steigt leicht von Nord (Obersasbacher Straße) nach Süd an. Die Geländehöhe liegt im Mittel bei ca. 149 m über NN. Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastverdacht im Planungsbereich liegen nicht vor, sind jedoch nicht zu vermuten.

2.6.2 Das Planungsgebiet ist derzeit als Obstanlage genutzt (Beerensträucher)

2.6.3 Hochwassergefährdung kann ausgeschlossen werden.

2.7 Einflüsse aus der unmittelbaren Umgebung

Im Süden grenzt unmittelbar an das Baugebiet der Kindergarten und ein Spielplatz an. Auf etwaige hieraus resultierende Lärmbelastigungen wird hingewiesen.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Planungsgebiets befinden sich im privaten Eigentum.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Vorhabensbereich liegt im Ortskern der Gemeinde Sasbach und ist aufgrund seiner Größe von 0,8 ha als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft nach § 13a, Abs. 1 BauGB.

Zur Vorbereitung der Bebaubarkeit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im vorliegenden Fall kann die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a, Abs. 2+3 BauGB angenommen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist bis zu einer Tiefe von etwa 55 m von der Obersasbacher Straße aus gesehen als Mischgebiet ausgewiesen, die übrige Fläche als Grünfläche. Der Flächennutzungsplan ist insoweit fortzuschreiben.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Plangebiets ist durch dessen Zuschnitt weitgehend vorgegeben. Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze für die Volksbank Achern im Einmündungsbereich zur Obersasbacher Straße wurden verschiedene Varianten untersucht. So auch die Möglichkeit über das nun überplante Gelände hinaus das Grundstück östlich (Flst. Nr. 1632) bis zur dort dann anstehenden Bebauung mit einzubeziehen und damit die gesamte Fläche zusammenhängend zu entwickeln. Schlussendlich ist diese Möglichkeit vom Eigentümer des Grundstückes nicht angenommen worden.

Die damit verbleibende Breite dieses Geländes bietet sich für die gewählte Erschließung einer in der Mitte liegende Stichstraße an. Diese endet in einer Wendemöglichkeit (auch für Müllfahrzeuge), bietet jedoch eine weitergehende Fuß- und Radwegverbindung zum öffentlichen Spielplatz und den angrenzenden Nutzungen Schulen, Kindergarten, Friedhof und stellt damit eine wichtige Ergänzung des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes dar. Sie entlastet auch die insbesondere für Fußgänger beengte Verkehrssituation Ecke Pfarrhaus - Friedhofstraße / Obersasbacher Straße.

Um einer möglichst großen Zahl von Bewohnern die Ansiedlung im Ortskern zu ermöglichen, wurde eine der Struktur des Ortes abgenommene maßstäbliche Verdichtung in Form von Doppelhäusern gewählt.

Um auch der Nachfrage kleineren Wohnraums zu entsprechen, wird darüber hinaus ein Mehrfamilienhaus angeboten.

Die verdichteten Wohnformen entsprechen insoweit auch dem gebotenen sorgsamem Umgang mit der Ressource Grund und Boden und stellen mit ihrer Bauform auch einen Beitrag zur energieeinsparenden Bauweise dar.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Versorgung der Bevölkerung mit ortskernnahem Wohnraum zu dessen Stärkung und nachhaltiger Entwicklung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des Planungsgebietes wird im Flächennutzungsplan zu Teilen als Mischgebiet zu anderen jedoch als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Areal Berger“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann der Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan kann dann berichtigt werden. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

5 PLANINHALT

5.1 Art der Nutzung

Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In dem überschaubaren Gebiet soll ausschließlich die Wohnnutzung

gestärkt werden. Es werden deshalb Anlagen für Verwaltung, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Auch um entsprechenden zusätzlichen Verkehr aus dem Gebiet fernzuhalten.

5.2 Maß der Nutzung

Die Bebauung soll sich an der bestehenden ortstypischen Bebauung orientieren und maßvoll verdichtet werden.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird hierzu festgesetzt (WA 1 und WA 2).

WA 1:

Mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen kann diese Grundflächenzahl überschritten werden, sodass insgesamt maximal 50 % der Grundstücksfläche bebaut werden kann.

WA 2:

Da dort ausschließlich oberirdische Parkierung vorgesehen ist, wird eine Einschränkung des § 19.4 nicht vorgenommen.

Da die Grundstücke bereits in ihrer Parzellierung dem später Auszuführenden nahe kommen, wird eine maximale Grundstücksgröße nicht festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich an der Typik des Ortes. Sie wird als zweigeschossig empfunden mit Dachgeschossausbaumöglichkeit. Auf diese Weise wird die Verdichtung und das Wohnangebot erhöht ohne dorfuntypisch zu werden.

Um sowohl unterkellerte als nicht unterkellerte Gebäude zuzulassen, ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bezogen auf die Straße als Maximum festgesetzt.

Ziel der Planung ist im Wesentlichen die Errichtung von Doppelhäusern maximal als Zweifamilienhaus. Mit der entsprechenden Grundstücksgröße wird eine marktgerechte Bauform angeboten, die auf der einen Seite die städtebauliche Verdichtung erlaubt, auf der anderen Seite als Wohnform im ländlichen Raum angenommen wird.

Mit dem Mehrfamilienhaus in WA 2 soll dem Wunsch nach Wohnform außerhalb selbständiger Wohngebäude entsprochen werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Wichtig ist dabei, dass sich die Bebauung in die dörfliche Struktur einfügt.

Um die Überbaubarkeit der Grundstücke zu konzentrieren, wird festgesetzt, dass Garagen nur für die innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind und

an übrigen nicht errichtet werden dürfen. Damit sollen die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke freigehalten und von der Versiegelung komplett befreit sein.

5.4 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird an die Obersasbacher Straße als Stichstraße angebunden. Durchgangsverkehr ist damit nicht möglich. Die Verkehrsfläche wird im Bereich bis zu Erschließung der Stellplätze als getrennte Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m, danach als gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite im Wesentlichen von 5,50 m / 4,75 m festgesetzt. Dies entspricht dem Begegnungsfall LKW-PKW bei verminderter Geschwindigkeit (Tempo 30).

Zur besseren Ein- und Ausfahrbarkeit werden Sichtfelder im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Obersasbacher Straße festgesetzt.

Die seitlichen Stichstraßen im Planungsgebiet erhalten eine Breite von 3,00 m und werden von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Sie dienen ausschließlich der Erschließung der dortigen Grundstücke.

Öffentliche Parkplätze sind im Planungsgebiet ausgewiesen. Durch die Breite der Erschließungsstraße kann der Straßenraum nur bedingt und vorübergehend von PKW von Besuchern genutzt werden. Die notwendigen private Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

Die nächste Bushaltestelle des Linienverkehrs liegt ca. 200 m (Grund- und Hauptschule) entfernt und ist fußläufig gut zu erreichen.

Zu den öffentlichen Freiflächen, die im Süden an das Baugebiet angrenzen und den dort anstehenden Nutzungen wird eine Verbindung als Fuß- und Radweg geschaffen. Diese Verbindung ergänzt das innerörtliche Fuß- und Radwegenetz und entlastet die Kreuzung Friedhofstraße / Obersasbacher Straße.

5.5 Grünflächen

Die Flächen nördlich der öffentlichen Spielfläche und des Kindergartens sind als private Grünfläche ausgewiesen, sie dürfen jedoch nicht bebaut werden und sind lediglich als Ergänzung einer Grünfläche der Wohngrundstücke zu sehen und unterliegen nicht der Anrechenbarkeit der Überbaubarkeit und den Erschließungsbeiträgen.

Auf das Ausweisen einer öffentlichen Grünfläche als Kinderspielplatz wird verzichtet, da dieser in unmittelbarer Nähe als öffentlicher Spielplatz bereit steht.

5.6 Ausgleichmaßnahmen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu

erwarten sind, gelten als ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich und sind nicht vorgesehen.

5.7 Entwässerung

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,77 ha. Davon sind derzeit ca. 931 m² überbaut. Die übrige Fläche besteht aus Gärten und Grünflächen.

Ermittlung des Drosselabflusses

Überbaute Fläche: 0,093 ha mit Abflussbeiwert: 0,95

Grünflächen: 0,680 ha (Abflussberechnung mit 15 l/(s*ha))

$$Q_{Dr,unb} = 0,093 * 0,95 * 138,9 \text{ l/(s*ha)} + 0,68 * 15 \text{ l/(s*ha)} = 22,5 \text{ l/s}$$

mit $r_{15,1} = 138,9 \text{ l/(s*ha)}$

Mögliche Entwässerungsvarianten

- Ableitung über die örtliche Kanalisation
> nur mit dem ermittelten $Q_{Dr,unb}$ möglich
- Ableitung in einen Vorfluter
> kein Vorfluter in unmittelbarer Nähe
- Versickerung der Niederschlagswässer
> Aufgrund der Bodenverhältnisse ist keine Versickerung möglich
> Außerdem Lage innerhalb Wasserschutzgebiet WA IIIa
- Rückhaltung zentral
> wegen des relativ kleinen Baugebietes im Verhältnis zu kostenintensiv

Gewählte Entwässerung: Dezentrale Rückhaltung über Zisternen mit Zwangsentleerung. Zusammenstellung der Abflüsse:

	Straßenflächen (Asphalt)	Parkflächen (Rasenfugenpflaster er mit anschließenden Grünflächen)	Hofflächen (Pflaster mit offenen Fugen)	<i>Dach- und Terrassen- flächen</i>	Gärten und Grünflächen	Summe
Anteil $A_{E,K}$ [m ²]	1010	741	978	2064	2931	7724
gewählter Abflussbeiwert ψ_m	0,9	0,1	0,5		0,1	
Anteil A_U	909	74,1	489		293,1	1767

Die Dach- und Terrassenflächen (kursiv markiert) werden über Zisternen entwässert und daher in o.a. Tabelle rechnerisch nicht berücksichtigt.

Berechnung des neuen Abflusses:

$$Q_{\Sigma\text{Tabelle}} = 0,1767 \text{ ha} \times 138,9 \text{ l/(s*ha)} = 24,5 \text{ l/s}$$

Abflüsse aus Dachflächen

Pro Doppelhaus 1 Anschluss / Angeschlossene Dachfläche ca. 0,029 ha

$$Q_{\text{DH}} = 5 \times 1,0 \text{ l/s} = 5,0 \text{ l/s}$$

Mehrfamilienhaus / Angeschlossene Dachfläche ca. 0,063 ha

$$Q_{\text{MFH}} = 1 \times 2,5 \text{ l/s} = 2,5 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{neu ges.}} = 24,5 + 5,0 + 2,5 = 32 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{neu ges.}} = 32 \text{ l/s} > Q_{\text{Dr,unb}} \sim 22,5 \text{ l/s}$$

Somit werden durch die neue Bebauung ca. 9,5 l/s zusätzlich ins vorhandene Kanalsystem abgeleitet. Die bisherigen Erfahrungen der Gemeinde zeigen keine Überlastungen des bestehenden Netzes im Einleitungsbereich und den darunter liegenden Haltungen bis zum Vorfluter. Daher ist durch die geringfügige Mehreinleitung in den vorhandenen Kanal DN 600 kein Nachteil zu erwarten. Aktuelle hydraulische Berechnungen des vorhandenen Netzes liegen nicht vor. Die Aufstellung eines neuen Generalentwässerungsplans, in dem das Neubaugebiet entsprechend berücksichtigt wird, soll kurzfristig begonnen werden.

Für die Rückhaltung der Dachflächenwässer werden Zisternen mit Zwangsentleerung vorgesehen.

Pro Doppelhaus werden jeweils Zisternen mit einem Volumen von 9 m³, einer Ablaufdrossel mit Begrenzung auf 1 l/s sowie einem Zwangsentleerungsvolumen von ca. 4 m³ eingebaut.

Beim Mehrfamilienhaus werden 2 nacheinander geschaltete Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 16 m³, einer Ablaufdrossel mit Begrenzung auf 2,5 l/s sowie einem Zwangsentleerungsvolumen von ca. 9 m³ eingebaut.

5.8 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Da sich die im Osten angrenzende Streuobstanlage (Flurst Nr. 1632) im Innenbereich befindet und darüber hinaus in unmittelbarer Nähe zu Schule, Kindergarten und Spielplatz ist ohnehin nur der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zulässig, die für Hausgartenbereiche geeignet sind. Deshalb ist zum Schutz hiervor eine einreihige Schutzhecke auf der Ostseite, der angrenzenden Baugrundstücke ausreichend.

5.9 Gestaltungsregelungen

Zur Baugestaltung werden Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Sie betreffen insbesondere die Gebäudegestaltung.

6 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Die Bauplätze im Baugebiet sollen vorrangig Familien mit Kindern zur Verfügung stehen. Die entsprechenden bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen sollen damit gestärkt werden.

7 VERKEHR

Durch das neue Gebiet wird der Verkehr in der Obersasbacher Straße nur geringfügig zunehmen.

Die Verbesserung der Parksituation für die Volksbank nimmt Parkdruck aus der Friedhofstraße und führt dort zu geordneteren Verhältnissen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Stromversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet an das bestehende Netz der Stromversorgung angeschlossen werden kann.

8.2 Gasversorgung / Nahwärmeversorgung

Die Frage der Versorgung mit Gas oder Nahwärme ist noch nicht geklärt.

8.3 Wasserversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet an das bestehende Netz der Wasserversorgung angeschlossen werden kann.

8.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem und wird an den Schmutz- und Regenwasserkanal in der Obersasbacher Straße angeschlossen.

9 BODENORDNUNG

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind im privaten Eigentum.

10 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Das Baugebiet wird durch einen privaten Erschließungsträger erschlossen. Weiteres wird in einem städtebaulichen Erschließungsvertrag geregelt. Die öffentliche Erschließungsanlage wird nach Fertigstellung abgenommen und geht in das Eigentum der Gemeinde Sasbach über. Verkehrssicherungspflicht, Unterhaltungspflicht, Räum- und Streupflicht werden von der Gemeinde übernommen.

Sasbach, den 02. SEP. 2009

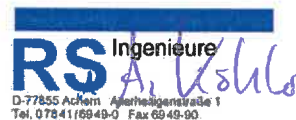


Reinholz

Bürgermeister



Achern, den 16.06.2009



RS Ingenieure
D-77855 Achern Altheimergasse 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Planaufsteller

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~

gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den

30. SEP. 2009



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]